Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/5982

06. 11. 96

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Vereinheitlichung sachenrechtlicher Fristen (SachenRFristenG)

A. Zielsetzung

Der vorliegende Gesetzentwurf soll

- von den Betroffenen nicht zu vertretende Rechtsverluste vor allem durch einen gutgläubigen Erwerb Dritter verhindern sowie
- die verschiedenen Zeitpunkte, von denen an ein Verlust nicht eingetragener Rechte möglich ist, vereinheitlichen.

Der Gesetzgeber ging bei der Bestimmung der Fristen, in denen die Betroffenen gehalten waren, ihre in der DDR oft nicht eingetragenen Rechte in das Grundbuch eintragen zu lassen, von einer zu optimistischen Annahme aus. Wegen fehlender administrativer Kapazitäten ist die Feststellung von Gebäudeeigentum durch die Oberfinanzdirektionen sowie die Zuordnung eines Gebäudes zu einem bestimmten Grundstück durch Vermessung bislang oft aus Gründen nicht möglich gewesen, die von den Betroffenen nicht zu vertreten sind. Den Betroffenen ist insoweit durch eine Verlängerung der Frist Schutz zu gewähren.

B. Lösung

Die Fristen werden in den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen einheitlich bis zum Ablauf des 31. Dezember 1999 verlängert. Eine Verkürzung der Frist bis zum Ablauf des 31. Dezember 1997 ist für die Fälle vorgesehen, in denen der Inhaber eines Nutzungsrechts kein Gebäude errichtet und auch mit dem Bau noch nicht begonnen hat. In diesen Fällen muß zum Schutz des Rechtsverkehrs vor auch bei Augenscheinseinnahme nicht erkennbaren Belastungen die Nutzungsurkunde bis zu dem genannten Zeitpunkt beim zuständigen Grundbuchamt eingereicht worden sein.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten der öffentlichen Haushalte

1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugsaufwand

   Keine

2. Vollzugsausgaben

   Die erforderlichen Grundbuchberichtigungen müßten ohnehin vorgenommen werden. Die Fristverlängerung ermöglicht eine kontinuierliche Abarbeitung der offenen Fälle und vermeidet plötzliche Mehrbelastungen der Grundbuchämter durch Eintragungsanträge, die aufgrund ausstehender Gebäudefeststellungen oder Grundstücksvermessungen noch nicht vollzogen werden können.

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
031 (423) – 526 02 – Sa 1/96

Bonn, den 6. November 1996

An die
Präsidentin des
Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 703. Sitzung am 18. Oktober 1996 beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Vereinheitlichung sachenrechtlicher Fristen (SachenRFristenG) mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Dr. Helmut Kohl

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Vereinheitlichung sachenrechtlicher Fristen (SachenRFristenG)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1
Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2495), zuletzt geändert durch . . ., wird wie folgt geändert:

1. Artikel 231 § 5 wird wie folgt geändert:
   a) In Absatz 3 Satz 1 wird das Datum „31. Dezember 1996" durch das Datum „31. Dezember 1999" ersetzt.
   b) In Absatz 4 Satz 1 wird das Datum „31. Dezember 1996" durch das Datum „31. Dezember 1999" ersetzt.
2. Artikel 233 § 4 wird wie folgt geändert:
   a) In Absatz 2 Satz 1 wird das Datum „1. Januar 1997" durch das Datum „1. Januar 2000" ersetzt.
   b) In Absatz 4 wird das Datum „31. Dezember 1996" durch das Datum „31. Dezember 1999" ersetzt.
   c) In Absatz 5 Satz 2 wird das Datum „31. Dezember 1996" durch das Datum „31. Dezember 1999" ersetzt.
3. Artikel 233 § 5 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
   a) In Satz 1 wird das Datum „1. Januar 1997" durch das Datum „1. Januar 2000" ersetzt.
   b) In Satz 3 wird das Datum „31. Dezember 1996" durch das Datum „31. Dezember 1999" ersetzt.
4. In Artikel 233 § 13 Abs. 1 Satz 1 wird das Datum „31. Dezember 1996" durch das Datum „31. Dezember 1999" ersetzt.

Artikel 2
Änderung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes

Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457) wird wie folgt geändert:

1. In § 38 Abs. 2 Satz 4 wird das Datum „31. Dezember 1996" durch das Datum „31. Dezember 1999" ersetzt.
2. § 111 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
   a) In Satz 1 wird das Datum „31. Dezember 1996" durch das Datum „31. Dezember 1999" ersetzt.
   b) Folgende Sätze werden angefügt:

      „Satz 1 ist auf die vom 1. Januar 1998 an abgeschlossenen Rechtsgeschäfte anzuwenden, wenn der Nutzer bis zu diesem Zeitpunkt ein Gebäude oder eine bauliche Anlage weder errichtet noch mit deren Bau begonnen hat. Dies gilt nicht, wenn bei dem Grundbuchamt, in dessen Bezirk das betroffene Grundstück belegen ist, bis zum Ablauf des 31. Dezember 1997 eine über das Nutzungsrecht ausgestellte Urkunde eingereicht worden ist."
3. In § 113 Abs. 3 Satz 1 wird das Datum „31. Dezember 1996" durch das Datum „31. Dezember 1999" ersetzt.
4. § 116 Abs. 2 Satz 1 wird wie folgt geändert:
   a) Das Datum „31. Dezember 1996" wird durch das Datum „31. Dezember 1999" ersetzt.
   b) Die Angabe „§ 122" wird durch die Angabe „§ 111" ersetzt.

Artikel 3
Änderung des Meliorationsanlagengesetzes

Das Meliorationsanlagengesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2550) wird wie folgt geändert:

1. In § 3 Abs. 2 wird das Wort „zwei" durch das Wort „fünf" ersetzt.
2. § 10 wird wie folgt geändert:
   a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
      aa) Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

          „Das Eigentum an der Anlage geht mit dem Ablauf des 31. Dezember 1999 auf den Grundstückseigentümer über, es sei denn, daß vorher eine Dienstbarkeit für die Anlage eingetragen oder der Anspruch auf Bestellung einer solchen Dienstbarkeit in einer die Verjährung unterbrechenden Weise geltend gemacht worden ist."

      bb) In Satz 4 werden die Wörter „den Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit" gestrichen.
   b) Absatz 2 wird aufgehoben.
   c) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 2.

3. § 11 Abs. 4 wird wie folgt gefaßt:

   „(4) Die Ansprüche nach den Absätzen 1 und 2 verjähren mit dem Ablauf des 31. Dezember 2000."

4. Abschnitt 6 wird wie folgt geändert:

   a) Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:

      „Schlußbestimmungen"

   b) Nach § 17 wird folgender § 18 angefügt:

      „§ 18
      Überleitungsvorschrift

      „Ein Eigentumsübergang nach § 10 Abs. 2 in der vor dem (einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes) geltenden Fassung bleibt unberührt."

Artikel 4
Änderung des Grundbuchbereinigungsgesetzes

Das Grundbuchbereinigungsgesetz vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182, 2192), zuletzt geändert durch . . ., wird wie folgt geändert:

1. In § 6 Abs. 3 Satz 3 wird das Datum „31. Dezember 1996" durch das Datum „31. Dezember 1999" ersetzt.

2. § 8 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

   a) In Satz 1 wird das Datum „31. Dezember 1995" durch das Datum „31. Dezember 1999" ersetzt.

   b) Satz 2 wird gestrichen.

Artikel 5
Änderung des Einführungsgesetzes zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

In § 9a Abs. 1 Satz 1 des Einführungsgesetzes zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-13, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch . . . geändert worden ist, wird das Datum „31. Dezember 1996" durch das Datum „31. Dezember 1999" ersetzt.

Artikel 6
Änderung der Gebäudegrundbuchverfügung

Die Gebäudegrundbuchverfügung vom 15. Juli 1994 (BGBl. I S. 1606) wird wie folgt geändert:

1. Dem § 4 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

   „Satz 1 ist auf Anträge zur Anlegung von Gebäudegrundbüchern, die nach Ablauf des 31. Dezember 1997 beim Grundbuchamt eingehen, nicht anzuwenden."

2. § 11 Abs. 5 wird wie folgt geändert:

   a) In Satz 1 Nr. 1 wird das Datum „31. Dezember 1996" durch das Datum „31. Dezember 1999" ersetzt.

   b) In Satz 3 wird das Datum „31. Dezember 1996" durch das Datum „31. Dezember 1999" ersetzt.

Artikel 7
Änderung der Sachenrechts-Durchführungsverordnung

§ 13 der Sachenrechts-Durchführungsverordnung vom 20. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3900) wird gestrichen.

Artikel 8
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Begründung

I. Allgemeines

A. Grundlagen und Gegenstand des Entwurfs

1. Keine Publizität des Grundbuchs in den neuen Ländern

   In der DDR wurden Rechte an Grundstücken häufig nicht in das Grundbuch eingetragen. Der in § 891 BGB bestimmte öffentliche Glaube des Grundbuchs gilt deshalb in den neuen Ländern in weitem Umfange nicht. Die Eintragungen im Grundbuch rechtfertigen nicht die Vermutung, daß das Grundstück nicht mit anderen nicht eingetragenen dinglichen Rechten belastet ist.

2. Verkehrsfeindlichkeit, Eintragungsfristen

   Dieser Umstand beeinträchtigt den Grundstücksverkehr zum Teil in erheblicher Weise. Da das Grundbuch über die privaten Rechte nicht zuverlässig Auskunft gibt, ist ein Erwerber oder Kreditgeber gehalten, tatsächliche Erkundigungen vor Ort durchzuführen und eventuell darüber hinaus bei den örtlichen Behörden Auskünfte über in der DDR begründete Rechte einzuholen. Dies ist nicht immer zuverlässig und führt fast immer zu Verzögerungen.

   Der Gesetzgeber hat deshalb beginnend mit dem Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz, dann im Sachenrechtsänderungsgesetz und schließlich im Schuldrechtsänderungsgesetz Vorschriften geschaffen, die die Inhaber nicht eingetragenen Gebäudeeigentums und anderer nicht eingetragener dinglicher Rechte dazu anhalten sollen, die Eintragung ihrer Rechte in das Grundbuch zu veranlassen. Die Nichteintragung innerhalb der vom Gesetzgeber bestimmten Fristen ist mit nachteiligen Folgen verbunden. In der Regel hat das Verstreichenlassen der Fristen zur Folge, daß ein gutgläubig lastenfreier „Weg-"Erwerb durch Dritte möglich ist.

   Nicht der Eintragung bedürfende Rechte sollen erlöschen, sofern der Grundstückseigentümer sie innerhalb einer vom Gesetzgeber bestimmten Frist nicht anerkennt und die Eintragung nicht bewilligt hat oder Klage auf Abgabe der Erklärungen in einer die Verjährung unterbrechenden Weise erhoben worden ist (§ 8 Abs. 1 Satz 1 des Grundbuchbereinigungsgesetzes).

B. Notwendigkeit einer Gesetzesänderung

1. Zu kurze Fristen

   Nach den geltenden Regelungen sollen die Fristen in der Regel zum 31. Dezember 1996 enden. Zu diesem Zeitpunkt soll der öffentliche Glaube des Grundbuchs wiederhergestellt sein. Diese Fristbemessung hat sich indessen als zu kurz erwiesen. Die Umstände hierfür liegen nicht im Grundbuchwesen, sondern meist im Bereich der Feststellung des Gebäudeeigentums durch die Oberfinanzpräsidenten nach Artikel 233 § 2b Abs. 3 Satz 1 EGBGB, der Neuvermessung oder der Bodenordnung nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und dem Bodensonderungsgesetz (BoSoG).

   Feststellung des Gebäudeeigentums, Neuvermessung oder Bodenordnung sind jedoch in der Regel Voraussetzung dafür, daß ein Gebäudegrundbuchblatt angelegt und das Gebäude einem bestimmten Grundstück zugeordnet werden kann. Zuvor ist auch keine Eintragung einer Belastung auf dem Grundbuchblatt für das Grundstück möglich. Ein Fristablauf zum 31. Dezember 1996 hätte also zur Folge, daß vom 1. Januar 1997 an viele Gebäudeeigentümer und Inhaber anderer dinglicher Rechte an Grundstücken infolge administrativer Hindernisse der Gefahr ausgesetzt wären, ihre Rechte durch gutgläubigen Erwerb Dritter zu verlieren. Dieses Ergebnis kann auch unter Berücksichtigung des hohen Stellenwerts der Sicherheit im Rechtsverkehr mit Grundstücken rechtspolitisch nicht akzeptiert werden. Eine Fristverlängerung ist deshalb unverzichtbar.

2. Uneinheitliche und versteckte Fristverlängerungen durch Rechtsverordnungen der Bundesregierung

   Viele Fristen sind bisher durch Rechtsverordnung der Bundesregierung oder des Bundesministeriums der Justiz verlängert worden. Die Fristverlängerung ist zudem in einer Rechtsverordnung erfolgt, wobei die Fristsetzung in dem Gesetz selbst unverändert blieb. Ein Beispiel hierfür ist die Verlängerung der Frist in § 8 Abs. 1 Satz 1 GBBerG durch § 13 Abs. 1 SachenR-DV.

   Die Notwendigkeit zur Rechtsbereinigung ergibt sich u. a. aus einem Schreiben des Bundesministeriums der Justiz vom 13. Juni 1996 (Az.: I B 4b-3443/1-11 0787/96). Das Bundesministerium der Justiz sah sich zu der außergewöhnlichen Bitte an die Landesjustizverwaltungen veranlaßt, Gerichte, Rechtsanwälte und Notare auf die derzeit geltende, weithin unbekannte Fristenregelung hinzuweisen. Vereinzelt habe es schon unberechtigte Klageabweisungen gegeben.

C. Inhalte des Entwurfs

1. Verlängerung und Vereinheitlichung der Fristen

   Die Fristen sollen in der Regel um drei Jahre bis zum Ablauf des 31. Dezember 1999 verlängert werden. Dieser Zeitraum dürfte nach jetzigem Erkenntnisstand ausreichen, um die Voraussetzungen für die Eintragungen zu schaffen und diese durchzuführen. Zudem ist der gewählte Zeitpunkt

(Jahrtausendwende und zehn Jahre nach dem Beitritt) ein prägnantes Datum, das auch die Administration in den neuen Ländern anspornen soll, bis dahin „Normalität" in bezug auf die kataster- und grundbuchmäßigen Verhältnisse an Grundstücken herzustellen und damit eine einheitliche Praxis in ganz Deutschland im Grundstücksverkehr zu ermöglichen.

2. Rechtsklarheit und Rechtssicherheit

   Das zweite Ziel der Initiative liegt darin, Rechtsklarheit und damit Rechtssicherheit zu schaffen. Das Ende einer gesetzlichen Frist soll künftig in der die Frist bestimmenden Norm selbst enthalten sein und nicht erst in einer Rechtsverordnung gesucht werden müssen, die zudem viele andere Dinge regelt und keinen Hinweis auf die Fristverlängerung gibt.

D. Kosten

Keine. Insoweit wird auf das Vorblatt Bezug genommen.

E. Gesetzgebungsbefugnis und Zustimmungsbedürftigkeit

Die Gesetzeskompetenz des Bundes folgt aus Artikel 74 Nr. 1 des Grundgesetzes. Der Gesetzesantrag betrifft Regelungen auf dem Gebiet des bürgerlichen Rechts und des gerichtlichen Verfahrens in Grundbuchsachen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit folgt aus Artikel 84 Abs. 1 des Grundgesetzes, weil der Entwurf in Artikel 1 Nr. 4 (Artikel 233 § 13 EGBGB) auch Regelungen für ein für von Landesbehörden (und Gemeinden) durchzuführendes Widerspruchsverfahren enthält.

II. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 – Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Zu Nummer 1 (Artikel 231 § 5)

Zu Buchstabe a (Absatz 3 Satz 1)

Diese Vorschrift bestimmt die Frist, nach deren Ablauf das vom Eigentum am Grundstück unabhängige Sondereigentum an Gebäuden durch Übertragung des Eigentums am Grundstück erlischt. Sie soll – wie die anderen sachenrechtlichen Fristen – vom 31. Dezember 1996 auf den 31. Dezember 1999 aus den in der allgemeinen Begründung genannten Erwägungen verlängert werden. Eine Eintragung des Gebäudeeigentums wie eine Belastung des Grundstücks ist bislang wegen fehlender Vermessungskapazitäten nicht möglich gewesen. Das Gebäude konnte deshalb keinem bestimmten Grundstück zugeordnet werden und eine Eintragung auf einem Grundbuchblatt nicht erfolgen.

Vom 1. Januar 2000 an sollen sich der öffentliche Glaube des Grundbuchs auch gegenüber dem Gebäudeeigentum durchsetzen und insoweit in ganz Deutschland einheitliche Grundsätze für den Verkehr mit Grundstücken gelten.

Zu Buchstabe b (Absatz 4 Satz 1)

Ein Gebäude ist nach § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB ein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Die Vorschrift kann im Beitrittsgebiet wegen des Sondereigentums an Gebäuden nicht uneingeschränkt gelten. Gleichwohl ist für den Rechtsverkehr Rechtssicherheit herzustellen. Nach Artikel 231 § 5 Abs. 4 Satz 1 EGBGB soll von einem bestimmten Zeitpunkt an wieder die vorgenannte Grundregel Anwendung finden, daß in den Fällen der Bestellung eines beschränkten dinglichen Rechts an einem Grundstück oder des Erwerbs eines solchen Rechts das Gebäude als Bestandteil des Grundstücks gilt.

Diese Frist soll ebenfalls auf den 31. Dezember 1999 verlängert werden. Der Gebäudeeigentümer ist danach nur dann geschützt, wenn sein Recht im Grundbuch über das Grundstück eingetragen oder dem Erwerber bekannt ist.

Zu Nummer 2 (Artikel 233 § 4)

Zu Buchstabe a (Absatz 2 Satz 1)

Die Vorschrift betrifft nicht eingetragene Nutzungsrechte, die nach Artikel 233 § 3 Abs. 1 EGBGB vom Beitritt an als dingliche Belastung des Grundstücks fortbestehen.

Nach § 287 Abs. 1 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik (ZGB) konnte Bürgern der DDR zur Errichtung und persönlichen Nutzung eines Eigenheims ein Nutzungsrecht an volkseigenen Grundstücken verliehen werden. Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften und andere sozialistische Genossenschaften konnten nach § 291 ZGB genossenschaftlich genutzten Boden zum Bau von Eigenheimen zuweisen. In Ausübung dieser Nutzungsrechte errichtete Gebäude wurden nach § 288 Abs. 4, § 292 Abs. 3 ZGB persönliches Eigentum des Nutzungsberechtigten. Dieses Sondereigentum ist gemäß Artikel 231 § 5 Abs. 1 Satz 1 EGBGB bestehen geblieben.

Der vorliegende Entwurf trägt dem Umstand Rechnung, daß der öffentliche Glaube des Grundbuchs, der bei der Übertragung des Eigentums am Grundstück zum Erlöschen des Gebäudeeigentums führen würde, erst zum 1. Januar 2000 hergestellt werden kann. Für den Schutz des dem Gebäudeeigentum zugrundeliegenden Nutzungsrechts vor einem Erlöschen durch gutgläubigen Erwerb muß dasselbe gelten.

Zu Buchstabe b (Absatz 4)

Die Vorschrift zieht die Konsequenzen für das Zwangsversteigerungsverfahren von Grundstücken. In diesem Verfahren erlöschen die im geringsten Gebot nicht berücksichtigten Rechte (§ 52 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung – ZVG). Bei der Feststellung des

geringsten Gebots werden nur die aus dem Grundbuch ersichtlichen und die rechtzeitig angemeldeten Rechte berücksichtigt (§ 45 Abs. 1 ZVG).

Artikel 233 § 4 Abs. 4 macht eine Ausnahme von § 52 Abs. 1 Satz 2 ZVG. Danach lassen bis zum 31. Dezember 1996 angeordnete Zwangsversteigerungen nicht eingetragene Nutzungsrechte bei Vorliegen von Gebäudesondereigentum auch dann bestehen, wenn sie bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt wurden. Die Vorschrift entspricht inhaltlich § 25 der Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO). Sie schützt darüber hinaus auch nicht eingetragene Nutzungsrechte, die in der DDR als subjektiv-öffentliche Rechte nicht Gegenstand der Zwangsversteigerung waren. Diese gingen nur im Falle der Zwangsversteigerung des Gebäudes (durch Genehmigung des gerichtlichen Verkaufs nach § 2 Abs. 1 Buchstabe d der Grundstücksverkehrsverordnung vom 15. Dezember 1977 – GBl. 1978 I S. 73) auf den Erwerber über. Die Pfändung des Grundstücks erstreckte sich nicht auf Gebäude, sofern dieses im Sondereigentum eines Dritten stand.

Die Frist in Artikel 233 § 4 Abs. 4 EGBGB soll ebenfalls bis zum 31. Dezember 1999 verlängert werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, daß sich der Schutz nicht eingetragener Nutzungsrechte vor Erlöschen in der Zwangsversteigerung nicht grundsätzlich anders beurteilen kann als der vor Erlöschen durch gutgläubigen lastenfreien Erwerb nach Artikel 233 § 4 Abs. 2 Satz 1 EGBGB.

Zu Buchstabe c (Absatz 5 Satz 2)

Der Grundstückseigentümer kann nach Artikel 233 § 4 Abs. 5 Satz 1 EGBGB die Aufhebung des Nutzungsrechts durch gerichtliche Entscheidung verlangen, wenn der Nutzer beim Erwerb des Nutzungsrechts unredlich im Sinne des § 4 des Vermögensgesetzes (VermG) war. Nach Absatz 5 Satz 2 gilt für diese Klagen eine Ausschlußfrist bis zum 31. Dezember 1996. Der Anspruch auf Aufhebung muß bis zu diesem Zeitpunkt rechtshängig geworden sein.

Mit der Verlängerung der Frist des Artikels 233 § 4 Abs. 2 Satz 1 EGBGB wird die Grundbuchpublizität bis zum 31. Dezember 1999 zum Schutz des Nutzers eingeschränkt, weil die Nutzer infolge noch ausstehender Vermessungen sehr oft keine Möglichkeit hatten, mit Aussicht auf Erfolg einen Antrag auf Eintragung des Nutzungsrechts als Belastung des Grundstücks zu stellen. Der Grundstückseigentümer wird in diesen Fällen vielfach noch nichts von dem Nutzungsrecht erfahren haben. Es bestand dann für ihn auch kein Anlaß, sich über die Redlichkeit des Erwerbs des Nutzungsrechts Gedanken zu machen. Die Verlängerung der Frist für die Klage auf Aufhebung des Nutzungsrechts entspricht hier dem Grundsatz der Chancengleichheit für beide Seiten.

Zu Nummer 3 (Artikel 233 § 5 Abs. 2)

Zu Buchstabe a (Satz 1)

Ein vor dem 3. Oktober 1990 entstandenes Mitbenutzungsrecht nach den §§ 321, 322 ZGB gilt ab dem 3. Oktober 1990 gemäß Artikel 233 § 5 Abs. 1 EGBGB als beschränktes dingliches Recht im Sinne des BGB, während für den Inhalt des Rechts weiterhin das ZGB maßgebend ist (Artikel 233 § 3 Abs. 1 Satz 1). Alle Mitbenutzungsrechte des ZGB sind nach Artikel 233 § 5 Abs. 3 Satz 1 nunmehr eintragungsfähig.

Das EGBGB hat insoweit eine Anpassung und Umwandlung der sog. Mitbenutzungsrechte vorgenommen. Das ZGB kannte keine Grund- oder beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten. Statt dessen sahen die §§ 321, 322 ZGB Mitbenutzungsrechte vor. Die Begründung eines Rechts zur vorübergehenden oder dauernden Mitbenutzung eines Grundstücks in bestimmter Weise (wie Lagerung von Baumaterialien, Aufstellen von Gerüsten, Einräumen von Wegerechten und Überfahrtrechten) bedurfte nach § 321 Abs. 1 Satz 1 ZGB der Vereinbarung der Nutzungsberechtigten. Nur Wege- oder Überfahrtsrechte konnten nach § 322 Abs. 1 Satz 1 und 2 ZGB ins Grundbuch eingetragen werden; für die Entstehung des Rechts war die Eintragung im Grundbuch jedoch nicht notwendig. Auch nicht im Grundbuch eingetragene Mitbenutzungsrechte konnten bei der Übertragung des Eigentums am Grundstück bestehen bleiben. Nach § 297 Abs. 2 Satz 2 ZGB gingen beim Eigentumswechsel die Verpflichtungen aus den im Grundbuch eingetragenen Rechten und anderen zur Nutzung berechtigenden Verträgen auf den Erwerber über, soweit nichts anderes vereinbart wurde.

Noch nicht zur Eintragung ins Grundbuch beantragte Mitbenutzungsrechte, die nach dem ZGB auch gegenüber dem Erwerber wirksam blieben, unterliegen nach Artikel 233 § 5 Abs. 2 Satz 1 den Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs. Diese Frist, bis zu der die Eintragung der Mitbenutzungsrechte erfolgen kann, soll bis auf den 31. Dezember 1999 verlängert werden.

Darüber hinaus ist durch § 8 Abs. 1 des Grundbuchbereinigungsgesetzes das Erlöschen der nicht eingetragenen Mitbenutzungsrechte angeordnet worden. Auch diese Frist ist bis zum 31. Dezember 1999 zu verlängern (Artikel 4 Nr. 2 Buchstabe a).

Zu Buchstabe b (Satz 3)

Nach Artikel 233 § 5 Abs. 2 Satz 3 EGBGB erlöschen die Mitbenutzungsrechte der §§ 321, 322 ZGB in der Zwangsversteigerung auch dann nicht, wenn sie im geringsten Gebot nicht berücksichtigt sind. Dieser Schutz nicht im Grundbuch eingetragener Mitbenutzungsrechte soll ebenfalls bis zum 31. Dezember 1999 verlängert werden.

Zu Nummer 4 (Artikel 233 § 13 Abs. 1)

Artikel 233 § 13 Abs. 1 EGBGB sieht im Falle der Verfügung über ehemaliges Bodenreformland eine Mitteilungspflicht an die Gemeinde und an den Landesfiskus vor. Die Mitteilung dient der Sicherung der Ansprüche des Berechtigten nach Artikel 233 § 11 Abs. 3 Satz 1 und 4 in Verbindung mit § 12 EGBGB. Das Grundstück ist an den Berechtigten herauszugeben, wenn der im Grundbuch eingetragene Eigentümer oder dessen Erben nicht nach den Vorschriften

über den Besitzwechsel zuteilungsberechtigt waren. Insoweit wird das DDR-Recht nachgezeichnet.

Die Mitteilungspflicht ist auf rechtsgeschäftliche Verfügungen über das Grundstück durch den Zuteilungseigentümer nach Artikel 233 § 11 Abs. 2 EGBGB beschränkt, die vor Ablauf des 31. Dezember 1996 beim Grundbuchamt beantragt werden. Die Gemeinde oder der Landesfiskus können dieser Verfügung innerhalb eines Monats ab Zugang der Mitteilung des Grundbuchamts widersprechen. Dies hat zur Folge, daß die Verfügung unter Eintragung einer Vormerkung im Rang vor dieser eingetragen wird.

Dieser amtswegige Schutz des „Besser"-Berechtigten ist auf vor Ablauf des 31. Dezember 1996 beantragte Verfügungen beschränkt. Er soll auf den 31. Dezember 1999 verlängert werden, weil die Berechtigten vielfach ihre Ansprüche noch nicht haben ermitteln können und bislang meist durch die Anzeige der Verfügung von dem Vorgang erst Kenntnis erhalten.

Zu Artikel 2 – Änderung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes

Zu Nummer 1 (§ 38 Abs. 2 Satz 4)

Nach dem Entwurf sollen die Fristen für die Wiederherstellung des öffentlichen Glaubens einheitlich bis zum 31. Dezember 1999 verlängert werden. Dies soll auch für den öffentlichen Glauben in bezug auf Einreden des Grundstückseigentümers gegenüber Grundpfandrechten gelten, die zugunsten des Nutzers auf dem ihm aufgrund eines sog. Überlassungsvertrags übergebenen Grundstück eingetragen worden sind.

Das Grundstück wurde mit einem Grundpfandrecht zugunsten des Nutzers belastet, wenn mit der vom Nutzer zu leistenden Hinterlegungssumme Verbindlichkeiten des Grundstücks oder des Grundstückseigentümers abgelöst worden sind. Der Grundstückseigentümer kann jedoch gegenüber dem Nutzer oder dem Zessionar die in § 16 Abs. 5 und 7 und § 18 Abs. 2 VermG bestimmten Einreden erheben. Der Grundstückseigentümer braucht danach nicht auf das Grundpfandrecht zu leisten und kann dessen Aufhebung verlangen, wenn die Verpflichtungen und Belastungen, die aus dem Hinterlegungsbetrag abgelöst worden sind, diskriminierenden oder sonst benachteiligenden Charakter hatten. Diese Einreden, die die Möglichkeit zur Verfügung oder Revalutierung eines solchen Grundpfandrechts einschränken, sollen dem Grundstückseigentümer bis zur vollen Wiederherstellung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs erhalten bleiben.

Zu Nummer 2 (§ 111 Abs. 1)

Zu Buchstabe a (Satz 1)

Die allgemeine Verlängerung der Frist bis zur Wiederherstellung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs muß vor allem für die Ansprüche aus dem SachenRBerG auf Erbbaurechtsbestellung oder Ankauf des Grundstücks gelten, die oft ohne Vermessung oder Bodenneuordnung weder erfüllt noch gesichert werden können. Die Eröffnung der Möglichkeit eines gutgläubigen Erwerbs würde in solchen Fällen die Nutzer gegenüber Verfügungen des Grundstückseigentümers schutzlos stellen. Dies gilt insbesondere in den sog. hängenden Fällen, in denen die Bebauung nicht durch Verleihung oder Zuweisung eines Nutzungsrechts abgesichert wurde und somit die Rechte des Nutzers weder aus den Eintragungen im Grundbuch noch aus den Grundakten ersichtlich sind.

Zu Buchstabe b (Die Sätze 2 und 3 – neu –)

Die notwendige Verlängerung der Frist, in der die Ansprüche des Nutzers auch ohne eine Eintragung im Grundbuch gesichert sind, führt indessen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundstücksverkehrs. Dieser kann sich auf die Eintragungen im Grundbuch insofern nicht verlassen, als Rechte außerhalb des Grundbuchs bestehen können. In der Regel bedarf es einer Augenscheinseinnahme des Objekts und einer darauf bezogenen Erkundigung nach den rechtlichen Verhältnissen in bezug auf eine auf dem Grundstück befindliche Bebauung.

Eine solche Inaugenscheinnahme vermag allerdings in den Fällen keine Klarheit zu verschaffen, in denen ein unbebautes Grundstück veräußert oder als Sicherheit verpfändet werden soll. Auch ein solches Objekt kann mit einem Nutzungsrecht belastet sein, von dem noch kein Gebrauch gemacht worden ist. Hieraus ergeben sich für den Verkehr mit Bauplätzen weitere Hindernisse, die auch durch Nachfrage bei den örtlichen Behörden nur unzureichend behoben werden können.

Für diese Fälle soll beschleunigt (vom 1. Januar 1998 an) dadurch Rechtssicherheit geschaffen werden, daß von diesem Zeitpunkt an ein gutgläubiger Erwerb von Rechten an unbebauten Grundstücken möglich sein soll. Ein gutgläubiger Erwerb soll nur dann nicht ausscheiden, wenn beim Grundbuchamt eine über das Nutzungsrecht ausgestellte Urkunde eingereicht worden ist. Derjenige, der das Eigentum oder ein dingliches Recht an einem unbebauten Grundstück erwerben will, braucht sich dann „nur" noch zu vergewissern, ob beim Grundbuchamt eine Nutzungsurkunde vorliegt, aus der sich eine Belastung des Objekts ergeben kann.

Zu Nummer 3 (§ 113 Abs. 3 Satz 1)

Mit der Änderung der Bestimmung wird eine Verlängerung des Schutzes der Inhaber nicht im Grundbuch eingetragener, nach § 459 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 4 Satz 1 ZGB entstandener Miteigentumsanteile vor einem gutgläubigen Erwerb herbeigeführt. Diese Änderung entspricht dem allgemeinen Grundsatz des Entwurfs, eine einheitliche Verlängerung dieser Fristen herbeizuführen.

Zu Nummer 4 (§ 116 Abs. 2 Satz 1)

Zu Buchstabe a

Die Verlängerung gilt für die Ansprüche auf Bestellung von Dienstbarkeiten für die auf fremden Grundstücken erschlossenen Gebäude. Diese Sachverhalte

sind vor allem im ländlichen Raum oft anzutreffen, wo die Grundstücksgrenzen infolge des übergreifenden gesetzlichen Nutzungsrechts der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften praktisch bedeutungslos waren. Die Verhältnisse werden sich meist nur im Wege einer Neuvermessung (oder in einem Bodenneuordnungsverfahren) bereinigen lassen. Beides nimmt allerdings erhebliche Zeit in Anspruch. Insoweit ist in diesen Fällen die Verlängerung der Frist zum Schutz vor gutgläubigem Erwerb besonders angezeigt.

Zu Buchstabe b

Redaktionelle Berichtigung eines Fehlers in der Endfassung des SachenRBerG.

Die Bestimmungen über den Ausschluß der Ansprüche nach dem SachenRBerG infolge eines gutgläubigen Erwerbs eines (nach dem Grundbuch insoweit) unbelasteten Grundstücks sind erst während der Beratungen im Rechtsausschuß des Deutschen Bundestages als Folge der entsprechenden Änderungen des EGBGB durch das Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz eingefügt worden. Als Konsequenz wurde eine entsprechende Bestimmung als § 111a SachenRBerG (jetzt § 111) aufgenommen (vgl. Drucksache 12/7425, S. 80). Die neu eingestellte Regelung für die Dienstbarkeiten (§ 116 Abs. 2 SachenRBerG) in dem Bericht des Rechtsausschusses verwies dementsprechend auf § 111 a SachenRBerG.

Bei der Schlußredaktion für das Bundesgesetzblatt waren die Paragraphen des SachenRBerG (neues Stammgesetz) neu durchzuzählen. Aus § 111 a wurde § 111. In diesem Zusammenhang hat sich bei der Neufassung der Verweisung ein (Tipp?)Fehler eingeschlichen, der bei dieser Gelegenheit korrigiert werden soll.

Zu Artikel 3 – Änderung des Meliorationsanlagengesetzes

Zu Nummer 1 (§ 3 Abs. 2)

Mit der vorgeschlagenen Änderung soll die Frist für den Eigentümer einer Anlage zur Bewässerung oder zur Beregnung von Grundstücken, die Inanspruchnahme des fremden Grundstücks durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu sichern, von zwei auf fünf Jahre vom 1. Januar 1995 an verlängert werden. Auch diese Frist soll mit Ablauf des 31. Dezember 1999 enden.

Die Fristverlängerung erweist sich auch hier als notwendig, weil die Bodenneuordnung im ländlichen Raum noch nicht abgeschlossen und deshalb vielfach eine Zuordnung der Anlage zu einem bestimmten Grundstück noch nicht möglich ist. Die Eintragung einer Dienstbarkeit kann vielfach nicht durchgeführt werden, weil nicht feststeht, welche Grundstücke mit der Dienstbarkeit zu belasten sind.

Zu Nummer 2 (§ 10)

Zu Buchstabe a (Absatz 1)

Zu Doppelbuchstabe aa (Satz 1)

Die bisherige Regelung sieht einen gesetzlichen Eigentumsübergang spätestens zum 31. Dezember 1996 vor. Diese Frist ist einmal aus den zu Nummer 1 genannten Gründen bis zum 31. Dezember 1999 zu verlängern.

Zudem soll über die gesetzliche Verlängerung der Fristen hinaus das System des § 10 MeAnlG dahin geändert werden, daß im Falle der Bestellung einer Dienstbarkeit ein Eigentumsübergang auf den Eigentümer des Grundstücks nicht stattfindet.

Die bisherige Regelung weicht in zwei Punkten von den allgemeinen Regelungen im BGB und im ZVG ab:

- Ein gesetzlicher Eigentumsübergang findet abweichend von § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB auch dann statt, wenn eine Dienstbarkeit bestellt wird.
- Die Dienstbarkeit bleibt entgegen § 52 Abs. 1 ZVG in einer vor dem 31. Dezember 2005 beantragten Zwangsversteigerung auch dann bestehen, wenn sie bei der Festsetzung des geringsten Gebots nicht zu berücksichtigen ist.

Das MeAnlG ging davon aus, daß mit der Dienstbarkeit eine Möglichkeit eröffnet werden sollte, die Nutzung der bisherigen Anlagen bis zum Ende der Amortisation durch Abnutzung sicherzustellen (Drucksache 12/7135, S. 76). Ob die in Verfolgung dieses Zwecks gewählte Lösung – insbesondere die Abweichung von dem Leitbild des § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB – sachgerecht war, mag im Hinblick auf die mit einem Eigentumsübergang verbundene Verantwortlichkeit für die Sache zweifelhaft sein. Unabhängig hiervon besteht in der Praxis – vor allem im Gartenbau – das Bedürfnis, die Anlagen auch zu erneuern und damit die Dienstbarkeiten über die restliche Nutzungsdauer der Altanlage aufrechtzuerhalten.

Der Dienstbarkeitsberechtigte wird diese Investitionen aber nur dann durchführen, wenn er auch Eigentümer der mit seinen Investitionen errichteten Anlage bleibt.

Nach der vorgeschlagenen Änderung soll die Regelung des § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB auch bei den aufgrund des gesetzlichen Anspruchs aus § 3 Abs. 1 MeAnlG bestellten Dienstbarkeiten gelten.

In diesem Fall findet also kein gesetzlicher Eigentumsübergang statt und die Investitionen in die Anlage verbleiben im Eigentum des aus der Dienstbarkeit Berechtigten.

Zu Doppelbuchstabe bb (Satz 4)

Der zu streichende Satzteil ist gegenstandslos geworden, da ein gesetzlicher Eigentumsübergang zu einem bestimmten Zeitpunkt nicht mehr stattfinden soll, wenn der Anspruch auf Bestellung der Dienstbarkeit noch anhängig ist.

Zu Buchstabe b (Absatz 2)

Die Streichung des Absatzes 2 ist Folge der Änderung zu einer an § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB orientierten Regelung der Eigentumsverhältnisse für den Fall der Bestellung von Dienstbarkeiten nach § 3 Abs. 1.

Zu Buchstabe c (Absatz 3)

Redaktionelle Folgeänderung.

Zu Nummer 3 (§ 11 Abs. 4)

Die Ansprüche auf Ersatz der Kosten für den Abbruch der Anlage und daraus hervorgehende Folgeansprüche (auf Abrechnung usw.) verjähren ein Jahr nach dem Ablauf der Frist, in der der Anspruch auf Bestellung der Dienstbarkeit erlischt.

Infolge der unter Nummer 1 vorgeschlagenen Verlängerung der Frist für die Bestellung einer Dienstbarkeit von zwei auf fünf Jahre muß auch die Frist für die Folgeansprüche von drei auf sechs Jahre (bis zum Ablauf des 31. Dezember 2000) verlängert werden.

Zu Nummer 4 (§ 18)

Die Vorschrift enthält eine Übergangsregelung für die Fälle, in denen nach § 10 Abs. 2 des Gesetzes in seiner derzeit geltenden Fassung ein Eigentumsübergang bereits erfolgt ist. Dieser Eigentumsübergang soll bestehen bleiben.

Zu Artikel 4 – Änderung des Grundbuchbereinigungsgesetzes

Zu Nummer 1 (§ 6 Abs. 3 Satz 3)

Die Vorschriften für das Aufgebotsverfahren gegen Inhaber alter Rechte (Nießbrauch, Dienstbarkeiten, Mitbenutzungsrechte), soweit diese oder ihr Aufenthalt unbekannt sind, sollen wie die anderen Fristen bis zum 31. Dezember 1999 verlängert werden. Auch diese Verfahren konnten innerhalb der ursprünglichen Frist weder in dem erforderlichen Umfang in Angriff genommen noch abgeschlossen werden.

Zu Nummer 2 (§ 8 Abs. 1)

Zu Buchstabe a (Satz 1)

Die zu ändernde Vorschrift (§ 8 Abs. 1 Satz 1 GBBerG) ordnet das Erlöschen nicht im Grundbuch eingetragener Mitbenutzungsrechte nach Artikel 233 § 5 Abs. 1 EGBGB an, wenn nicht bis zum Ablauf des 31. Dezember 1995 das Bestehen des Rechts in der Form des § 29 GBO oder der Anspruch auf Grundbuchberichtigung in einer die Verjährung unterbrechenden Weise anerkannt worden ist. Diese Frist ist durch § 13 Abs. 1 SachenR-DV bis zum 31. Dezember 2005 verlängert worden; die verlängerte Frist soll jedoch schon vorher an dem Tage enden, an dem der öffentliche Glaube des Grundbuchs in den neuen Ländern wieder gilt.

Mit der Änderung in Buchstabe a soll das Ende der Frist einheitlich auf den 31. Dezember 1999 bestimmt werden.

Zu Buchstabe b (Satz 2)

Mit dieser Vorschrift soll die Ermächtigung zur einmaligen Verlängerung dieser Fristen durch eine Rechtsverordnung des Bundesministeriums der Justiz mit Zustimmung des Bundesrates aufgehoben werden. Von dieser Ermächtigung ist zwar bereits durch § 13 Abs. 1 SachenR-DV Gebrauch gemacht worden. Diese Vorschrift soll jedoch ebenfalls aufgehoben und durch die gesetzliche Neuregelung in Satz 1, die das Ende der Frist auf den 31. Dezember 1999 festlegt, ersetzt werden. Die Streichung beruht auf der im Allgemeinen Teil der Begründung dargelegten Erforderlichkeit der grundsätzlichen Neuregelung der Fristenvorschriften. Das Fristende soll auch aus der Vorschrift ersichtlich sein, in der die Frist angeordnet wird.

Zu Artikel 5 – Änderung des Einführungsgesetzes zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Nach § 9a Abs. 1 Satz 1 EGZVG soll sich die Beschlagnahme eines Grundstücks mit Wirkung vom 1. Januar 1997 an entsprechend der Grundregel in § 20 Abs. 2 ZVG auch auf ein auf dem Grundstück befindliches Gebäude erstrecken, selbst wenn hieran selbständiges Gebäudeeigentum besteht. Das Vollstreckungsgericht hat die Vollstreckung in das Gebäude jedoch nach § 28 ZVG aufzuheben oder einstweilen einzustellen, soweit aus dem Grundbuch ersichtlich ist, daß das Gebäude im Eigentum eines Dritten steht. Nach Absatz 1 Satz 2 erlöschen mit dem Zuschlag des Grundstücks an den Ersteher auch die Ansprüche des Nutzers aus dem SachenRBerG, sofern nicht ein Vermerk nach Artikel 233 § 2c Abs. 2 EGBGB im Grundbuch eingetragen ist oder der Nutzer seine Rechte aus dem SachenRBerG im Verfahren angemeldet hat.

Die Rechtsverluste in der Zwangsversteigerung sind für die Betroffenen besonders gravierend, zumal im Unterschied zu den Rechtsverlusten durch gutgläubigen Erwerb auch ein Ersatz gegenüber dem bisherigen Grundstückseigentümer (= dem Schuldner in der Zwangsversteigerung) nicht zu erzielen sein wird. Die Angleichung an die in den alten Ländern geltende Rechtslage kann deshalb erst dann erfolgen, wenn im Falle rechtzeitiger Antragstellung alle Eintragungen von selbständigem Gebäudeeigentum und von Vermerken zur Sicherung der Ansprüche aus dem SachenRBerG auch erfolgt sind. Dies ist wegen der derzeit noch bestehenden administrativen Engpässe vor allem im Vermessungsbereich nicht der Fall. Hier ist eine Fristverlängerung zwingend erforderlich.

Zu Artikel 6 – Änderung der Gebäudegrundbuchverfügung

Zu Nummer 1 (§ 4 Abs. 1 Satz 4 – neu –)

Die Ergänzung in § 4 Abs. 1 GGV folgt aus der Änderung in Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe b (§ 111 Abs. 1 Satz 2 SachenRBerG – neu –). Die Inhaber verliehener oder zugewiesener Nutzungsrechte, die von ihrem Recht noch keinen Gebrauch gemacht haben, sollen nur dann vor einem gutgläubigen Erwerb Dritter (die z. B. einen Bauplatz gekauft haben) geschützt sein, wenn die über das Nutzungsrecht ausgestellte Urkunde bis zum 31. Dezember 1997 beim Grund-

buchamt eingereicht worden ist. Ein solcher Schutz des gutgläubigen Erwerbs ist zum Schutze des Verkehrs (insbesondere für den Verkauf und die Beleihung von Bauplätzen) erforderlich, weil nicht eingetragene und nicht ausgeübte Nutzungsrechte weder aus dem Grundbuch noch bei Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit erkennbar sind.

Der Schutz gutgläubiger Erwerber und Grundpfandgläubiger würde jedoch unterlaufen, wenn der Nutzer auch noch nach dem 1. Januar 1998 aufgrund einer erst danach vorgelegten Urkunde und einer Baugenehmigung (von der er keinen Gebrauch gemacht hat) die Anlegung eines Gebäudegrundbuchblatts und die Belastung des Grundstücks mit dem Nutzungsrecht verlangen könnte. Hier muß ein Gleichklang zwischen materiellem Recht und Grundbuchrecht hergestellt werden, damit nicht ein Gebäudegrundbuch angelegt und eine Belastung eingetragen wird, die infolge gutgläubigen Erwerbs eines Dritten nicht mehr besteht.

Zudem ist auch Vorsorge gegen Mißbrauch zu treffen. Jetzt erst bekannt werdenden Urkunden ist mit Skepsis zu begegnen. Die in der DDR ausgestellten Urkunden liegen aufgrund der Notwendigkeit der Vorlage durch die Staatsorgane bei der Anlegung der Gebäudegrundbücher und der in § 70 Abs. 4 LwAnpG angeordneten Ablieferungspflicht inzwischen fast alle den Grundbuchämtern vor. Es kursieren jedoch noch zahlreiche Blankourkundenformulare für die Verleihung oder Zuweisung von Nutzungsrechten. Von diesen ist auch nach dem Beitritt infolge Rechtsirrtums oder zum Zwecke des Mißbrauchs noch Gebrauch gemacht worden. Je später die Urkunde vorgelegt wird, um so näher liegt die Gefahr eines Mißbrauchs.

Die Erleichterung für die Anlegung von Gebäudegrundbüchern und die Belastung des Grundstücks mit dem Nutzungsrecht soll deshalb nicht mehr Platz greifen, wenn die Urkunde (und die Baugenehmigung) erst nach dem 1. Januar 1998 beim Grundbuchamt vorgelegt werden.

Zu Nummer 2 (§ 11 Abs. 5)

Die Fristverlängerungen bis zum 31. Dezember 1999 gelten für die Eintragung von Widersprüchen im Zusammenhang mit der Anlegung eines Gebäudegrundbuchs und der Eintragung von Nutzungsrechten. Die Änderungen sind Folge der in Artikel 1 Nr. 2 Buchstabe b (Artikel 233 § 4 Abs. 5 Satz 2 EGBGB) beantragten Fristverlängerung für die Klagen zur Aufhebung des Nutzungsrechts infolge Unredlichkeit des Erwerbs. Wenn diese Frist verlängert wird, muß auch die Frist für die Eintragung von Widersprüchen verlängert werden, die gemäß § 11 Abs. 3 GGV u. a. die Durchsetzbarkeit der Klagen auf Aufhebung des Nutzungsrechts sichern sollen.

Die Erleichterungen für die Eintragung von Gebäudeeigentum und Nutzungsrechten sollen nicht zu einem zwischenzeitlichen gutgläubigen Erwerb eines unredlich erworbenen Nutzungsrechts durch Dritte führen können, indem mit der Anlegung des Gebäudegrundbuchs und der Eintragung eines Nutzungsrechts zugleich ein Widerspruch in das Grundbuch eingetragen wird. Solange noch eine Klage auf Aufhebung des Nutzungsrechts möglich ist, muß auch der Widerspruch eingetragen werden, der das Recht absichert, die Aufhebung des Nutzungsrechts und damit die Löschung des Gebäudeeigentums verlangen zu können.

Zu Artikel 7 – Änderung der Sachenrechts-Durchführungsverordnung

Die Streichung des § 13 SachenR-DV ist Folge der Änderung in Artikel 4 Nr. 2 Buchstabe b (Streichung von § 8 Abs. 1 Satz 2 GBBerG). Beide Streichungen beruhen einmal auf dem mit diesem Entwurf verfolgten Zweck, Rechtsklarheit dadurch zu schaffen, daß das Ende einer Frist auch in der Vorschrift bestimmt wird, in der die Frist gesetzt wird. Zudem soll auch das Ende der Frist für die Eintragung von Mitbenutzungsrechten nach Artikel 233 § 5 EGBGB einheitlich mit den anderen Fristen auf den 31. Dezember 1999 bestimmt werden.

Zu Artikel 8 – Inkrafttreten

Da die meisten Fristen zum 31. Dezember 1996 enden, muß ein Gesetz zur Fristverlängerung alsbald in Kraft treten. Nur durch ein unverzügliches Inkrafttreten kann eine unnötige Belastung der Grundbuchämter durch vorsorglich gestellte, jedoch z. B. mangels Vermessung noch nicht ausführbare Eintragungsanträge verhindert werden.

Anlage 2

Stellungnahme der Bundesregierung

A. Allgemeines

Die Bundesregierung ist mit dem Bundesrat der Ansicht, daß die eigentumsrechtlichen Fristen um drei Jahre verlängert werden müssen. Die Betroffenen werden erst bis zum Ablauf des 31. Dezember 1999 in der Lage sein, die Voraussetzungen für die Eintragung ihrer Rechte in das Grundbuch zu schaffen. Dies gilt insbesondere für die Feststellung der Lage von Gebäude und Anlagen auf dem Grundstück. Nach dem 31. Dezember 1999 werden sich die bisher bestehenden Ausnahmen vom öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht mehr rechtfertigen lassen. Deshalb hält es die Bundesregierung für erforderlich, gleichzeitig mit der Verlängerung der eigentumsrechtlichen Fristen auch die bisher bestehende Ermächtigung an das Bundesministerium der Justiz, einen Teil dieser Fristen durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates über den 31. Dezember 1999 hinaus bis zum Ablauf des 31. Dezember 2005 zu verlängern, aufzuheben. Diese ist sachlich nicht gerechtfertigt, zumal sie wesentliche Fristen, namentlich die Fristen nach den §§ 111, 113 und 116 des Sachrechtsbereinigungsgesetzes nicht erfaßt. Die jetzt anstehende Verlängerung sollte sich nach Ansicht der Bundesregierung auf die in Artikel 18 Abs. 4 Nr. 3 des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes genannten Fristen sowie auf die Fristen in den §§ 111, 113 und 116 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes, in den §§ 3, 10 und 11 des Meliorationsanlagengesetzes und in § 2 Abs. 6 des Schuldbuchbereinigungsgesetzes beziehen. Eine Verlängerung weiterer Fristen ist nicht geboten. Die Bundesregierung zieht dementsprechend den Entwurf der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. für ein Eigentumsfristengesetz (EFG) vom 24. September 1996 (Drucksache 13/5586) dem Entwurf des Bundesrates vor.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 – Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Zu Nummer 1 – Änderung von Artikel 231 § 5

Der Änderung wird in der Sache zugestimmt. Sie entspricht Artikel 1 Abs. 1 Nr. 1 des Entwurfs eines Eigentumsfristengesetzes der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. vom 24. September 1996.

Zu Nummer 2 – Änderung von Artikel 233 § 4

Der Änderung wird in der Sache zugestimmt. Sie entspricht Artikel 1 Abs. 1 Nr. 2 des Entwurfs eines Eigentumsfristengesetzes der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. vom 24. September 1996.

Zu Nummer 3 – Änderung von Artikel 233 § 5 Abs. 2

Der Änderung wird in der Sache zugestimmt. Sie entspricht Artikel 1 Abs. 1 Nr. 2 des Entwurfs eines Eigentumsfristengesetzes der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. vom 24. September 1996.

Zu Nummer 4 – Änderung von Artikel 233 § 13

Der Änderung vermag sich die Bundesregierung nicht anzuschließen. Das Widerspruchsrecht namentlich des Landesfiskus nach Artikel 233 § 13 sollte der besonderen Schwierigkeit gerecht werden, vor die der Landesfiskus bei Einführung seines Auflassungsanspruchs im Jahre 1992 anfänglich gestellt war. Als Dauerverfahren war die Vorschrift nicht gedacht; sie war deshalb von Anfang an befristet. Vier Jahre nach Einführung des Anspruchs besteht ein Bedarf für ein solches Privileg nicht mehr. Hinzu kommt, daß sich das Verfahren nicht bewährt hat. Die zuständigen Stellen haben der Versuchung nicht widerstehen können, mit dem Widerspruchsrecht für längere Zeit auch solche Grundstücke zu blockieren, die dem Landesfiskus nicht zustehen. Dies hat eine Befristung der Wirkung der Vorbemerkung mit dem Gesetz vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182) notwendig gemacht. Jetzt ist es auch im Hinblick auf die behindernden Wirkungen dieses Sicherungsrechts angezeigt, die zuständigen Stellen auf die allgemeinen Sicherungsmittel zu verweisen, die den Anspruch ausreichend absichern.

Auch das Widerspruchsrecht der Gemeinde ist inzwischen entbehrlich, da die natürlichen Personen, die nach Artikel 233 § 12 EGBGB berechtigt sind, wegen der Ortsnähe (oft wohnen sie auf dem betroffenen Grundstück) selbst hinreichend Gelegenheit haben, ihre Rechte gegenüber der im Grundbuch eingetragenen Person wahrzunehmen.

Zu Artikel 2 – Änderung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes

Zu Nummer 1 – Änderung von § 38 Abs. 2 Satz 4

Der Änderung wird in der Sache zugestimmt. Sie entspricht Artikel 1 Abs. 2 Nr. 2 des Entwurfs eines Eigentumsfristengesetzes der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. vom 24. September 1996.

Zu Nummer 2 – Änderung von § 111 Abs. 1

Zu Buchstabe a – Änderung von Satz 1

Der Änderung wird in der Sache zugestimmt. Sie entspricht Artikel 1 Abs. 1 Nr. 2 des Entwurfs eines Eigentumsfristengesetzes der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. vom 24. September 1996.

Zu Buchstabe b – Einfügung von Satz 2 und 3 – neu –

Dieser Änderung vermag die Bundesregierung nicht zuzustimmen. Auf den Urkunden über die Verleihung oder die Zuweisung eines dinglichen Nutzungsrechts ist zwar oft auch das Grundstück angegeben, an dem das Nutzungsrecht begründet werden sollte.

In zahlreichen Fällen fehlt diese Angabe jedoch. Dies gilt insbesondere dann, wenn das Nutzungsrecht gemäß § 75 der Colido-Grundbuchanweisung auf die Gebäudegrundfläche verliehen oder zugewiesen wurde. Dieser Fall tritt namentlich bei gemäß § 291 ZGB durch die LPG zugewiesenen dinglichen Nutzungsrechten auf. Auch die Inhaber dinglicher Nutzungsrechte müssen in solchen Fällen nach § 10 der Gebäudegrundbuchverfügung die Lage des Rechts auf dem Grundstück durch Vermessung, Bodensonderung oder Vermesserbescheinigung nachweisen. Diese werden die Nachweise – wie die Inhaber nutzungsrechtlosen Gebäudeeigentums oder von Mitbenutzungsrechten – weder bis zum 31. Dezember 1996 noch bis zum 31. Dezember 1997 beschaffen können, weil die Kapazitäten der zuständigen Stellen hierfür nicht ausreichen.

Zu Nummer 3 – Änderung von § 113 Abs. 3 Satz 1

Der Änderung wird in der Sache zugestimmt. Sie entspricht Artikel 1 Abs. 2 Nr. 2 des Entwurfs eines Eigentumsfristengesetzes der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. vom 24. September 1996.

Zu Nummer 4 – Änderung von § 116

Zu Buchstabe a – Änderung der Frist

Der Änderung wird in der Sache zugestimmt. Sie entspricht Artikel 1 Abs. 2 Nr. 2 des Entwurfs eines Eigentumsfristengesetzes der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. vom 24. September 1996.

Zu Buchstabe b – Berichtigung des Zitatfehlers

Die Bundesregierung hält es für besser, die Berichtigung des Verweisungsfehlers in § 116 im Zusammenhang mit der ohnehin geplanten Änderung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vorzunehmen, bei der auch andere Berichtigungen solcher Art vorgenommen werden sollen.

Zu Artikel 3 – Änderung des Meliorationsanlagengesetzes

Zu Nummer 1 – Änderung von § 3

Der Änderung wird in der Sache zugestimmt. Sie entspricht Artikel 1 Abs. 3 Nr. 1 des Entwurfs eines Eigentumsfristengesetzes der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. vom 24. September 1996.

Zu Nummer 2 – Änderung von § 10

Der Änderung wird zugestimmt. Sie entspricht wörtlich Artikel 1 Abs. 3 Nr. 2 des Entwurfs eines Eigentumsfristengesetzes der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. vom 24. September 1996.

Zu Nummer 3 – Änderung von § 11 Abs. 4

Der Änderung wird zugestimmt. Sie entspricht wörtlich Artikel 1 Abs. 3 Nr. 3 des Entwurfs eines Eigentumsfristengesetzes der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. vom 24. September 1996.

Zu Nummer 4 – Einfügung eines § 18 – neu –

Der Änderung wird zugestimmt. Sie entspricht wörtlich Artikel 1 Abs. 3 Nr. 4 des Entwurfs eines Eigentumsfristengesetzes der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. vom 24. September 1996.

Zu Artikel 4 – Änderung des Grundbuchbereinigungsgesetzes

Zu Nummer 1 – Änderung von § 6

Diesem Vorschlag vermag sich die Bundesregierung nicht anzuschließen. Alle Länder haben dem Bundesministerium der Justiz auf eine Anfrage hin übereinstimmend mitgeteilt, daß sie die Vorschrift als Dauerrecht benötigen, und sich deshalb für einen Verzicht auf jede Befristung ausgesprochen. Eine solche Aufhebung der Befristung dieser Vorschrift ist in Artikel 2 Nr. 1 des Entwurfs der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. für ein Eigentumsfristengesetz vorgesehen.

Zu Nummer 2 – Änderung von § 8

Diesem Vorschlag vermag sich die Bundesregierung nicht anzuschließen, weil die Regelung unnötig ist. Durch § 13 der Sachenrechts-Durchführungsverordnung ist die Frist in § 8 an die Frist in Artikel 233 § 5 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche gekoppelt worden. Wird diese verlängert, verlängert sich automatisch auch die Frist in § 8.

Zu Artikel 5 – Änderung zwangsversteigerungsrechtlicher Vorschriften

Der Änderung wird in der Sache zugestimmt. Sie entspricht Artikel 1 Abs. 2 Nr. 1 des Entwurfs eines Eigentumsfristengesetzes der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. vom 24. September 1996.

Zu Artikel 6 – Änderung der Gebäudegrundbuchverfügung

Zu Nummer 1 – Änderung von § 4

Diesem Vorschlag vermag die Bundesregierung nicht zuzustimmen. Auch die Inhaber von Gebäudeeigentum aufgrund eines dinglichen Nutzungsrechts können die Errichtung des Gebäudes nur durch eine Baugenehmigung oder vergleichbare Unterlagen (vgl. § 4 Abs. 1 Satz 2 der Gebäudegrundbuchverfügung) nachweisen. Auf diese Nachweise sind sie für die gesamte Dauer der Frist für die Eintragung ihrer Eigentumsrechte angewiesen.

Zu Nummer 2 – Änderung von § 11 Abs. 5

Diesem Vorschlag vermag die Bundesregierung nicht zuzustimmen. Das dort geregelte Widerspruchsverfahren hat die in dieses Verfahren gesetzten Erwar-

tungen nicht erfüllt. Würde man dieses Verfahren für weitere drei Jahre fortführen, würde dies zu einer vermeidbaren Mehrbelastung der Kommunen führen. Die Betroffenen werden nämlich versuchen, den in das Gebäudegrundbuch einzutragenden Widerspruch dadurch zu vermeiden, daß sie Nutzungsbescheinigungen bei den Kommunen beantragen (vgl. dazu § 11 Abs. 5 Nr. 2 der Gebäudegrundbuchverfügung). Diese müssen dann feststellen, ob das Objekt zwischen dem 21. Juli 1993 und dem 1. Oktober 1994 selbst oder mietweise genutzt war. Dies wird immer schwieriger und zeitaufwendiger, je mehr Zeit verstreicht. Im gleichen Maße verliert sich die Schutzwirkung. Deshalb sollte es bei der bisherigen Regelung bleiben.

Zu Artikel 7 – Änderung der Sachenrechts-Durchführungsverordnung

Diesem Vorschlag vermag sich die Bundesregierung nicht anzuschließen, weil die Änderung unnötig ist. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ausführung zu Artikel 4 Nr. 2 Bezug genommen.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53113 Bonn
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon: 02 28/3 82 08 40, Telefax: 02 28/3 82 08 44
ISSN 0722-8333